



Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich

Westerende 2 - 4, 26789 Leer

Telefon: 0491-8008-232 Fax: 0491-8008-250

E-Mail: gag-aur@lgl.niedersachsen.de

Gutachten über den Verkehrswert



Hesel, An der Fabrik 13



Niedersachsen

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) für das folgende Wertermittlungsobjekt:

Gemeinde:	Hesel
Straße, Hausnummer:	An der Fabrik 13
Gemarkung:	Hesel
Flur:	24
Flurstück:	5/9
Gesamtfläche:	3.351 m ²
Grundbuchbezirk:	Hesel
Grundbuchblatt:	2957, lfd. Nr. 1

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 15.10.2024 in der Besetzung

Vorsitzender: Vermessungsdirektor Dipl.-Ing. Martin Homes
Gutachter: Architekt Dipl.-Ing. (FH) Ralf von Aswegen
Gutachter: Immobilienkaufmann Folkert Folkerts

den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 15.10.2024 mit

210.000 €

ermittelt.

<u>Inhaltsverzeichnis</u>		Seite
1.	Allgemeine Angaben	4
1.1	Auftragsdaten	4
1.2	Weitere Angaben	4
1.3	Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt	4
1.4	Wertermittlungsstichtag	4
1.5	Qualitätsstichtag	4
1.6	Umfang der Sachverhaltsfeststellungen	5
1.7	Unterlagen	5
2.	Beschreibung des Wertermittlungsobjektes	6
2.1	Lagemerkmale	6
2.1.1	Verkehrsbindung	7
2.1.2	Öffentliche Einrichtungen	7
2.1.3	Umwelteinflüsse	7
2.1.4	Geschäftslage	7
2.2	Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit	8
2.2.1	Grundstücksgröße und –zuschnitt	8
2.2.2	Nutzung	8
2.2.3	Erschließungszustand	9
2.2.4	Bodenbeschaffenheit und Altlasten	9
2.3	Rechtliche Gegebenheiten	9
2.3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauleitplanung	9
2.3.2	Abgabenrechtlicher Zustand	9
2.3.3	Rechte und Belastungen	10
2.4	Künftige Entwicklungen	11
2.4.1	Demografische Entwicklung	11
2.4.2	Weitere künftige Entwicklungen	11
2.5	Entwicklungszustand	11
2.6	Bauliche Anlagen	11
2.6.1	Hauptgebäude	12
2.6.2	Außenanlagen und sonstige bauliche Anlagen	16
3.	Ermittlung des Verkehrswertes	17
3.1	Grundlagen	17
3.1.1	Definition des Verkehrswertes	17
3.1.2	Kaufpreissammlung	17
3.1.3	Rechts- und Verwaltungsvorschriften	17
3.1.4	Literatur	17
3.2	Wertermittlungsverfahren	18
3.2.1	Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren	18
3.2.2	Ablauf der Wertermittlungsverfahren	18
3.2.3	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	19
3.3	Bodenwert	19
3.3.1	Bodenrichtwerte	20
3.3.2	Objektspezifisch angepasster Bodenwert	21
3.3.3	Gesamtbodenwert	21
3.4	Allgemeines Ertragswertverfahren	22
3.4.1	Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	22
3.4.2	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	24
3.4.3	Ertragswert	25
3.5	Vergleichswertverfahren	26
3.5.1	Ermittlung des vorläufigen Vergleichswertes	27
3.5.2	Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	27
3.5.3	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	27
3.5.4	Vergleichswert	28
3.6	Verkehrswert	29
	Anlagen zum Gutachten	30
	Berechnungen	30
	Merkblatt Gutachterausschuss	31

Dieses Gutachten einschließlich Anlagen besteht aus 32 Seiten.

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftragsdaten

Auftraggeber:	Amtsgericht Leer
Auftragseingang:	26.06.2024
Aktenzeichen Auftraggeber:	NZS 135 K 12/24
Verwendungszweck:	Zwangsversteigerung
Besonderheiten:	Das Wertermittlungsobjekt konnte nur von außen besichtigt werden. Eine Innenbesichtigung seitens der Eigentümer wurde nicht ermöglicht. Auf die Risiken einer Verkehrswertermittlung ohne Innenbesichtigung wurde bei der Ladung zum Ortstermin hingewiesen.
Ortsbesichtigung durch den Gutachterausschuss am:	15.10.2024 (nur von außen; s. o.)

1.2 Weitere Angaben

Die gemäß Auftrag des Amtsgerichts zu beantwortenden Fragen werden in einer gesonderten Anlage zum Gutachten behandelt.

1.3 Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt

Dieses Gutachten unterliegt dem Urheberschutz; alle Rechte sind vorbehalten. Das Gutachten wurde entsprechend dem Auftrag erstellt und ist nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Gutachterausschusses bzw. des Amtsgerichts Leer gestattet.

1.4 Wertermittlungsstichtag

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist auftragsgemäß der 15.10.2024 (Tag der Gutachterausschusssitzung).

Das Wertniveau (allgemeine Wertverhältnisse) richtet sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebenden Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftssituation, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebietes.

1.5 Qualitätsstichtag

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht im Regelfall dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.

Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag (15.10.2024).

1.6 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen

Feststellungen wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Der Wertermittlung wurden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

Untersuchungen von Bauteilen auf Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge oder Pilze wurden nur nach Sichtprüfung durchgeführt. Die Funktionsfähigkeit von technischen und anderen Anlagen und das Vorhandensein evtl. erforderlicher Betriebserlaubnisse wurden nicht überprüft. Boden- und Baugrunduntersuchungen sowie Untersuchungen auf verdeckte Baumängel und Altlasten wurden nicht durchgeführt.

Es wurden keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz sowie Schadstoffbelastung vorgenommen. Derartige Untersuchungen entsprechen nicht den Untersuchungen einer allgemeinen Grundstückswertermittlung. Bei Bedarf sind Spezialinstitute zu beauftragen.

1.7 Unterlagen

Bei der Erstellung des Gutachtens standen dem Gutachterausschuss folgende Unterlagen zur Verfügung:

- Unterlagen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (Kaufpreissammlung, Grundstücksmarktberichte, Bodenrichtwerte)
- Nachweise des Liegenschaftskatasters
- Bauzeichnungen / Bauakten der Gebäude
- Auszug aus dem Grundbuch
- Unterlagen über die Bauleitplanung
- Angaben zur Erschließung und zu Erschließungskosten
- Fotografische Aufnahmen des Objektes

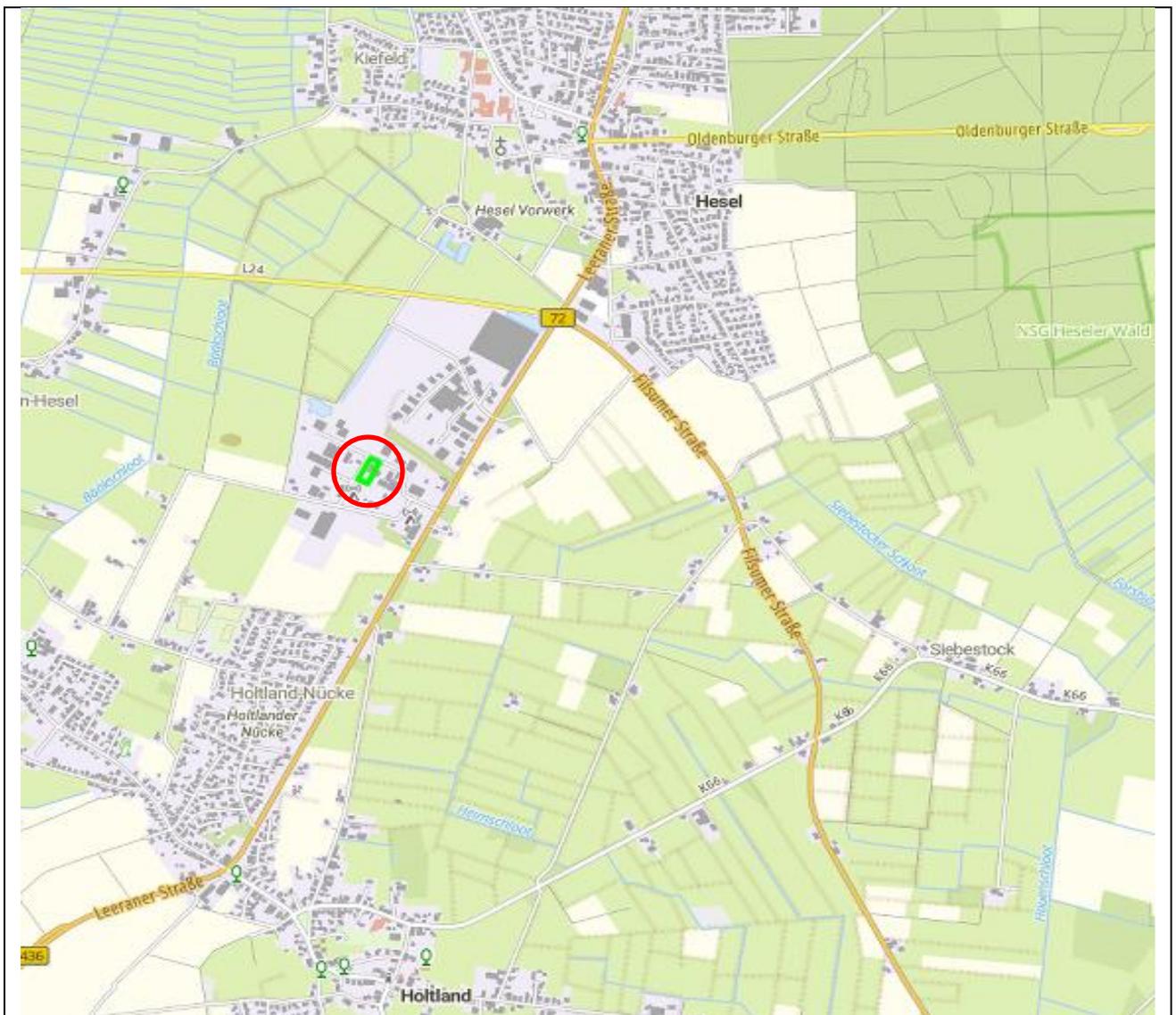
2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

Nachfolgend wird das Wertermittlungsobjekt mit den wesentlichen, für die Wertermittlung bedeutsamen Merkmalen beschrieben.

2.1 Lagemerkmale

Das Wertermittlungsobjekt liegt im Gewerbegebiet „An der Fabrik“ der Gemeinde Hesel an der Straße „An der Fabrik“, einer Anliegerstraße. Die Entfernung zum Zentrum der Gemeinde Hesel (Rathaus) beträgt ca. 2,5 km.

Übersichtskarte



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2024  LGLN

Die Lage in Bezug auf die nähere Umgebung ist aus den Auszügen aus der Liegenschaftskarte und der Bodenrichtwertkarte zu ersehen.

2.1.1 Verkehrsanbindung

Die nächstgelegene Fernstraße ist in ca. 0,5 km Entfernung die Bundesstraße 436, welche von Weener im Westen nach Sande im Osten verläuft. In ca. 1 km Entfernung verläuft die Bundesstraße 72, welche von Hesel nach Cloppenburg im Süden verläuft. Der nächste Autobahnanschluss (Anschlussstelle Leer-Ost auf die A 28) befindet sich in südlicher Richtung in ca. 5 km Entfernung.

Der 12 km entfernte Bahnhof Leer ist Eisenbahnknotenpunkt und IC-Station der Strecken Bremen-Groningen und Münster-Norddeich.

Nördlich von Leer befindet sich auch der nächste Flugplatz. Die nächstgelegenen internationalen Verkehrsflughäfen mit Linienflugbetrieb sind in Bremen oder Groningen.

2.1.2 Öffentliche Einrichtungen

Bei der Samtgemeinde Hesel handelt es sich um ein Grundzentrum mit den entsprechenden Infrastruktureinrichtungen. Zentraler Ort und Sitz des Verwaltungszentrums ist Hesel. Die Entfernung dorthin beträgt rd. 2,5 km.

Ein Kindergarten ist in der Ortschaft Hesel vorhanden. Allgemein- und weiterbildende Schulen sind z. T. in Hesel, sonst in der ca. 11 km entfernt liegenden Stadt Leer vorhanden. In Hesel gibt es Allgemeinmediziner und Fachärzte. Das nächstgelegene Krankenhaus befindet sich ca. 13 km entfernt in Leer.

2.1.3 Umwelteinflüsse

Aufgrund der Lage an der Anliegerstraße mit mittlerem Verkehrsaufkommen ist mit üblichem Verkehrslärm zu rechnen. Während der Ortsbesichtigung wurden keine weiteren außergewöhnlichen Immissionen festgestellt.

2.1.4 Geschäftslage

Das Wertermittlungsobjekt liegt in einem Gewerbegebiet der 90er Jahre. Aufgrund der in den Abschnitten 2.1.1 bis 2.1.4 beschriebenen Lagemerkmale und guten Verkehrsanbindung ist die Gewerbelage insgesamt als gut einzustufen.

2.2 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

2.2.1 Grundstückgröße und –zuschnitt

Das Wertermittlungsobjekt ist 3.351 m² groß. Die Form ist aus dem nachfolgend dargestellten Auszug aus der Liegenschaftskarte zu ersehen. Die mittleren Ausdehnungen betragen rd. 36 m (Grundstücksbreite) x 93 m (Grundstückstiefe).

Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte (Maßstab ~ 1: 1.000)



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2024  LGLN

2.2.2 Nutzung

Das Grundstück ist mit einem Gewerbehalle mit Betreiberwohnung bebaut. Stellplätze und Wege sind befestigt. Der nicht überbaute und nicht befestigte Bereich des Wertermittlungsobjektes ist als Lagerplatz angelegt.

2.2.3 Erschließungszustand

Das Wertermittlungsobjekt wird durch die Straße „An der Fabrik“ erschlossen. Dabei handelt es sich um eine zweispurige Anliegerstraße mit einem schmalen Mehrzweckstreifen (Rad- / Fußweg) und mit Beleuchtung. Die Straßenfläche ist mit einer Bitumendecke versehen. Der Mehrzweckstreifen ist gepflastert

Die folgenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind örtlich vorhanden:

- Wasserversorgung
- Stromversorgung
- Schmutz- und Regenwasserkanalisation
- Gasversorgung

2.2.4 Bodenbeschaffenheit und Altlasten

Das Grundstück ist weitgehend eben. Der Gutachterausschuss geht von einem normalen Baugrund aus, da Anhaltspunkte für Mängel in der Bodengüte nicht bekannt sind. Dem Gutachterausschuss liegen keine Hinweise auf Bodenverunreinigungen (schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsfälle, Altlasten, altlastenverdächtige Flächen, Kampfmittel) vor.

2.3 Rechtliche Gegebenheiten

2.3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauleitplanung

Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung ergeben sich in der Regel aus den für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben maßgeblichen §§ 30 - 35 des Baugesetzbuches und den sonstigen Vorschriften, die die Nutzbarkeit betreffen.

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Hesel liegt das zu bewertende Grundstück in einem Gebiet, das als gewerbliche Baufläche dargestellt ist.

Bebauungsplan

Für den Bereich des Wertermittlungsobjektes liegt der Bebauungsplan Nr. 49 der Gemeinde Hesel vor, der am 15.02.1995 in Kraft trat und am 27.12.2002 rechtskräftig geändert wurde. Der Bebauungsplan setzt für das Grundstück als bauliche Nutzung Industriegebiet mit zweigeschossiger Bebauungsmöglichkeit, abweichender Bauweise fest. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch folgende Festsetzungen begrenzt:

Grundflächenzahl (GRZ): 0,8 Geschossflächenzahl (GFZ): 1,6

Im vorliegenden Fall bestimmt der rechtskräftige Bebauungsplan die Art und das Maß der baulichen Nutzung. Weitere Erläuterungen und verbindliche Entscheidungen zur zulässigen baulichen Nutzung des Grundstücks können nur durch die zuständigen Bauaufsichtsbehörden erteilt werden.

2.3.2 Abgabenrechtlicher Zustand

Für den abgabenrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Pflicht zur Entrichtung von nichtsteuerlichen Abgaben maßgebend.

Erschließungsbeiträge und Kommunalabgaben

Im Bereich des Bewertungsobjektes gelten die Grundstücke mit der Erschließung über die Straße „An der Fabrik“ als erschlossen im Sinne des Baugesetzbuches. Nach Auskunft der Gemeinde Hesel sind für dieses Wertermittlungsobjekt Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch und Beiträge nach dem Niedersächsischen Kommunalabgabengesetz für die vorhandenen Anlagen nicht mehr zu zahlen.

Öffentliche Forderungen

Da mögliche anhängige öffentliche grundstücksbezogene Forderungen (z. B. Kanalbaubeiträge, Grundsteuer, etc.) über das Zwangsversteigerungsverfahren bedient werden müssen sind diese für einen Ersteher im Zwangsversteigerungsverfahren unschädlich und bleiben somit bei der Verkehrswertermittlung für das Zwangsversteigerungsverfahren unberücksichtigt.

2.3.3 Rechte und Belastungen

Als wertbeeinflussende Rechte und Belastungen kommen insbesondere Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte, Baulasten sowie wohnungs- und mietrechtliche Bindungen in Betracht.

Eintragungen im Grundbuch

In der Abteilung II des Grundbuches sind nach dem Ausdruck des elektronischen Grundbuches vom 19.06.2024 Eintragungen enthalten. Der Eintragungsinhalt ist dem nachfolgenden Grundbuchauszug zu entnehmen.

5	1	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnrecht gemäß § 1090 BGB) für [REDACTED] [REDACTED] Gemäß Bewilligung vom 07.03.2015 (URNr. 84/2015, Notar Boelsen, Leer) eingetragen am 28.09.2015. Middendorf
---	---	---

Die Belastungen in Abteilung II des Grundbuches ist nachrangig eingetragen und wird deshalb in diesem Gutachten für das Zwangsversteigerungsverfahren nicht berücksichtigt.

Eventuelle Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuches bleiben unberücksichtigt.

Baulasten

Das Liegenschaftskataster enthält keinen Hinweis auf eine Eintragung im Baulastenverzeichnis. Daher wurde das Baulastenverzeichnis nicht eingesehen.

Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen, Mietverhältnisse

Das Wertermittlungsobjekt ist vermutlich nicht langfristig vermietet.

Sonstige Rechte und Belastungen

Anhaltspunkte für werterhöhende Rechte zugunsten des Wertermittlungsobjektes oder wertrelevante Belastungen oder sonstige Beeinträchtigungen zu Lasten des Wertermittlungsobjektes sind nicht bekannt geworden.

2.4 Künftige Entwicklungen

Künftige Entwicklungen wie beispielsweise absehbare anderweitige Nutzungen sind zu berücksichtigen, wenn sie mit hinreichender Sicherheit auf Grund konkreter Tatsachen zu erwarten sind.

2.4.1 Demografische Entwicklung

Zum 31.12.2012 hatte die Samtgemeinde Hesel 10.505 Einwohner. Nach *www.wegweiser-kommune.de* ist für die Samtgemeinde Hesel von 2012 bis 2030 kein Bevölkerungszuwachs bzw. –rückgang zu erwarten. Der Einfluss der demografischen Entwicklung wirkt auf die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr. Die demographische Entwicklung ist somit bei den entsprechenden Marktdaten der Wertermittlungsverfahren berücksichtigt.

Die Leerstandsquote von Wohnungen in der Samtgemeinde Hesel beträgt nach *www.zensus2011.de* 2,0 % (Stand Mai 2011). Im Vergleich zum Kreis- (2,3 %) und Landesdurchschnitt (3,6 %) ist die Leerstandsquote damit durchschnittlich.

2.4.2 Weitere künftige Entwicklungen

Erkenntnisse bezüglich zukünftiger planungsrechtlicher oder nutzungsrelevanter Entwicklungen, die das Wertermittlungsobjekt in absehbarer Zukunft betreffen könnten, liegen nicht vor. Die Landes-, Regional- und örtlichen Planungen geben keine Hinweise auf künftige abweichende Nutzungen. Aufwertungen oder Einschränkungen im Bereich des Wertermittlungsobjektes sind aktuell nicht zu erwarten.

2.5 Entwicklungszustand

Unter Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV) versteht man allgemein die wertmäßige Entwicklungsstufe des Grund und Bodens unter Berücksichtigung planungsrechtlicher und tatsächlicher Wertkriterien. In der Regel hängt der Wert eines Grundstücks direkt von dem objektiven Nutzen ab, den es für den jeweiligen Nutzungsberechtigten erbringt. So reicht diese Wertskala von land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen über Bauerwartungs- und Rohbauland bis zu baureifem Land, welches direkt und unverzüglich der jeweils planungsrechtlich zulässigen Bebauung zugeführt werden kann. Bei Flächen, die sich keinem der vorgenannten Entwicklungszustände zuordnen lassen, handelt es sich um „sonstige Flächen“.

Aus den planungsrechtlichen Festsetzungen bzw. Darstellungen und den tatsächlichen Eigenschaften, insbesondere der vorhandenen Erschließung, sowie dem örtlichen Verhalten auf dem Grundstücksmarkt ergibt sich der Entwicklungszustand „baureifes Land“.

2.6 Bauliche Anlagen

Die Angaben der Gebäudebeschreibung wurden den Bauakten entnommen bzw. bei der örtlichen Besichtigung ermittelt oder ergänzt. Die Beschreibungen von nicht sichtbaren Bauteilen beruhen auf Angaben, Unterlagen oder Annahmen von bauzeittypischen Ausführungen. Die Ausstattungsangaben beziehen sich auf die dominierenden, wertbestimmenden Merkmale; sie können in Teilbereichen abweichen. Die Gebäudebeschreibung erfolgt stichwortartig ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Feststellungen werden nur soweit getroffen, wie sie augenscheinlich erkennbar und aus der Sicht des Gutachterausschusses nachhaltig wertrelevant sind. Es wurde nicht detailliert geprüft, ob die gegenwärtige Bauausführung mit den maßgeblichen Genehmigungen übereinstimmt.

Die nachfolgende Baubeschreibung bezieht sich auf die Angaben der Bauakte und der Besichtigung lediglich von außerhalb des Grundstücks.

2.6.1 Hauptgebäude

<u>Gebäudeart:</u>	Gebäudetyp: Lagerhalle mit Betriebsleiterwohnung
	Geschosse: Erdgeschoss (EG), tlw. Dachgeschoss (DG)
	Unterkellerung: nicht unterkellert
	Dachgeschossausbau: lt. Baugenehmigung nicht ausgebaut; könnte jedoch ausgebaut sein (Fenster vorhanden)
<u>Baujahr:</u>	ca. 1997; gemäß Bauakte
<u>Größe:</u>	Bruttogrundfläche: 634 m ² (nur EG, Berechnungen s. Anlage)
	Wohnfläche: 101 m ² (gem. Bauakte, nur EG)
	Nutzfläche: 507 m ² (gem. Bauakte, nur EG)
<u>Raumaufteilung:</u>	siehe auch Grundrisszeichnungen am Kapitelende
	im Erdgeschoss: Wohnung: Wohnzimmer, zwei Schlafzimmer, Bad, Küche, Abstellraum, Flur
	Gewerbe: Lagerhalle
	im Dachgeschoss: lt. Baugenehmigung nicht ausgebaute Bodenraum über Wohnung; könnte jedoch ausgebaut sein (Fenster vorhanden)
	Einstufung / Besonderheiten: Die Raumaufteilung ist zweckmäßig und zeitgemäß.
<u>Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:</u>	
Außenwände:	Stahlskelettkonstruktion mit Trapezblechverkleidung, Wohnbereich mit Innenschale
Dach:	Satteldach mit Trapezblecheindeckung, vermutlich nicht gedämmt; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
Außentüren:	Kunststoffrahmentür mit Zweifachverglasung, Sektionaltor zur Halle
Fenster:	Wohnbereich: Kunststoffrahmenfenster mit Zweifachverglasung
	Lagerhalle: Kunststofflichtplatten in Dacheindeckung
Innenwände:	massiv
Innentüren:	unbekannt
Fußböden:	vermutlich Estrich im Wohnbereich, Betonsteinpflaster im Hallenbereich
Fußbodenbelag:	unbekannt
Geschossdecken / Fußböden:	Stahlbetondecke über Wohnbereich
Geschosstreppe:	unbekannt
Sanitäreinrichtungen:	Wohnung gem. Grundriss und Wohnflächenberechnung: Bad mit WC, Waschbecken, Wanne; lt. Baubeschreibung im Bad zusätzlich Dusche und zusätzliches Gäste-WC mit WC und Waschbecken

Heizung:	vermutlich Gaszentralheizung von ca. 1997
Technische Ausstattung:	unbekannt, vermutlich baujahrstypisch
Besondere Bauteile:	keine

Zustand und Qualitätseinstufung:

Baumängel / Bauschäden:	Schäden am Hallentor und am Mauerwerk der Einfahrt, Unebenheiten im Dach
Einstufung des Zustandes: (dem Alter entsprechend)	vermutlich unterdurchschnittlich aufgrund des Gesamteindrucks vor Ort

Einstufung der Ausstattung (Standardstufe)

Die Ausstattung von Wohnhäusern wird entsprechend der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in fünf Standardstufen klassifiziert. Die Einordnung zu einer Standardstufe ist insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungstichtag. Dafür sind die Qualität der verwendeten Materialien und der Bauausführung sowie die energetischen Eigenschaften von Bedeutung. Zur Orientierung und Modellbeschreibung enthält die Anlage 4 der ImmoWertV eine Beschreibung der Standardmerkmale. Danach sind die Standardstufen vereinfacht wie folgt definiert:

Stufe 1:	nicht zeitgemäße, sehr einfache Ausstattung (z. B. Standard der 1950er Jahre),
Stufe 2:	teilweise nicht zeitgemäße, einfache Ausstattung (z. B. Standard der 1970er Jahre),
Stufe 3:	zeitgemäße und mittlere Ausstattung (z. B. Standard der 2000er Jahre),
Stufe 4:	zeitgemäße und gehobene Ausstattung (Neubaustandard),
Stufe 5:	zeitgemäße und stark gehobene Ausstattung (Luxusausstattung).

Der Gutachterausschuss hat die Standardmerkmale des Wertermittlungsobjekts sachverständig eingestuft. Danach weist das Gebäude überwiegend eine zeitgemäße Ausstattung auf. Die Qualität der Ausstattung wird als einfach bis mittel eingestuft. Insgesamt ist die Ausstattung der Standardstufe ca. 2,5 zuzuordnen.

Energieausweis / Einstufung der energetischen Eigenschaften:

Es liegt für das Wertermittlungsobjekt kein Energieausweis vor. Aussagen zur Energie-Effizienz des zu bewertenden Gebäudes, die geeignet wären, den Energieausweis zu ersetzen, werden vom Gutachterausschuss nicht gemacht.

Die energetische Qualität ist aufgrund der baujahrstypischen Dämmung sowie der vorgefundenen Heizung und Fenster als für das Baujahr durchschnittlich, heute aber nicht mehr zeitgemäß einzustufen.

Ermittlung der Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen können die Restnutzungsdauer verlängern bzw. verkürzen. Modernisierungen sind beispielsweise Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen z.B. von Energiekosten bewirken. Soweit Maßnahmen weiter zurückliegen, haben diese üblicherweise einen geringeren Einfluss als zeitnah durchgeführte Maßnahmen. Die Gesamtnutzungsdauer ist eine Modellgröße.

Gesamtnutzungsdauer (gem. Werterm.modell):	40 Jahre
bisheriges Alter (am Stichtag):	ca. 27 Jahre
Modernisierungen:	vermutlich keine wesentlichen
Modernisierungsgrad (gem. Anl. 2 ImmoWertV):	nicht modernisiert bis kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
Restnutzungsdauer (am Stichtag):	18 Jahre (aufgrund Bauweise und Funktionalität)
Modifiziertes Baujahr (am Stichtag):	2002

Die Restnutzungsdauer (RND) wurde anhand des Modells zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen (Anlage 2 ImmoWertV) sachverständig bestimmt. Das modifizierte Baujahr (mod. Baujahr = unter Berücksichtigung der Modernisierungen verjüngtes Baujahr) ergibt sich aus dem Jahr des Qualitätsstichtags (QST), der Gesamtnutzungsdauer (GND) und der ermittelten Restnutzungsdauer (mod. Bj. = QST + RND – GND).

Fotos

(aufgenommen am 15.10.2024)



Wohnbereich im Nordgiebel von Nordosten



Halle mit Einfahrtstor von Westen

Grundriss Erdgeschoss

Quelle: Auszug aus den Bauakten



2.6.2 Außenanlagen und sonstige bauliche Anlagen

<u>Versorgungseinrichtungen:</u>	Gas-, Elektrizitäts- und Wasseranschluss
<u>Entsorgungseinrichtungen:</u>	Anschluss an die Kanalisation
<u>Plattierungen:</u>	übliche Plattierung der Auffahrt und der Stellplätze mit Betonsteinpflaster, tlw. Befestigung mit Schotterauflage; die Befestigungen sind ungepflegt / verkrautet
<u>Einfriedung:</u>	übliche Einfriedung (überwiegend Trapezblech, tlw. Drahtzaun) Einfahrtstore aus Metall (tlw. einfach und tlw. aufwendiger)
<u>Gartenanlage:</u>	einfache Begrünung bzw. Gartengestaltung
<u>Einstufung der Außenanlage:</u>	üblich

Fotos (aufgenommen am 15.10.2024)



Hoffläche im Norden



Hoffläche im Norden

3. Ermittlung des Verkehrswertes

3.1 Grundlagen

3.1.1 Definition des Verkehrswertes

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“ (§ 194 BauGB).

3.1.2 Kaufpreissammlung

Nach § 195 des Baugesetzbuches haben die Notare die beurkundeten Grundstückskaufverträge dem Gutachterausschuss in Abschrift zu übersenden. Auf der Grundlage der Kaufverträge wird eine Kaufpreissammlung geführt. Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt.

3.1.3 Rechts- und Verwaltungsvorschriften

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes sind im Wesentlichen folgende Rechts- und Verwaltungsvorschriften zu beachten:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634 ff.) in der aktuellen Fassung
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805)

Ergänzend werden vom Gutachterausschuss folgende Veröffentlichungen herangezogen:

- Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA) vom September 2023
- Messzahlen für Bauleistungspreise und Preisindizes für Bauwerke, vierteljährliche Veröffentlichung des Statistischen Bundesamtes Wiesbaden, Fachserie 17, Reihe 4

3.1.4 Literatur

Gutachterausschuss	Grundstücksmarktdaten, www.immobiliemarkt.niedersachsen.de
Ernst/Zinkahn/ Bielenberg/Krautzberger	Kommentar zum Baugesetzbuch, Loseblatt-Ausgabe, Verlag C. H. Beck, München
Kleiber	Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis Fachmedien GmbH
Gerardy/Möckel/Troff/ Bischoff	Praxis der Grundstücksbewertung (Loseblattsammlung), mgo Fachverlage GmbH & Co. KG, Kulmbach

3.2 Wertermittlungsverfahren

3.2.1 Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren

Die normierten Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes sind in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) beschrieben. Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 - 34 ImmoWertV) und das Sachwertverfahren (§§ 35 – 39 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Im Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt. Zur Ableitung der Vergleichspreise sind geeignete Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Größe, Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung bzw. Nutzbarkeit) aufweisen. Daneben kann der Vergleichswert auch aus geeigneten Vergleichsfaktoren, Bodenrichtwerten oder sonstigen geeigneten Daten abgeleitet werden.

Im Ertragswertverfahren wird der Verkehrswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Aus diesem Grund wird dieses Verfahren vorzugsweise bei Grundstücken angewandt, die auf eine Vermietung hin ausgerichtet sind oder unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden.

Im Sachwertverfahren wird der Verkehrswert auf der Grundlage der durchschnittlichen Herstellungskosten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen ermittelt. Das Sachwertverfahren findet entsprechend den Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes dann Anwendung, wenn die vorhandene Bausubstanz und die Kosten für die Errichtung eines vergleichbaren Gebäudes für den Wert ausschlaggebend sind.

3.2.2 Ablauf der Wertermittlungsverfahren

In den Wertermittlungsverfahren sind gemäß § 6 (2) ImmoWertV regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung),
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks.

Die allgemeinen Wertverhältnisse werden im Vergleichswertverfahren direkt über die geeigneten Kaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren und Indexreihen berücksichtigt. Eine Marktanpassung ist bei diesem Verfahren in der Regel nicht erforderlich. Im Sachwertverfahren erfolgt die Marktanpassung über Sachwertfaktoren (§ 21 (3) ImmoWertV). Im Ertragswertverfahren wird die Marktanpassung über marktüblich erzielbare Erträge und aus dem Markt abgeleitete Liegenschaftszinssätze (§ 21 (2) ImmoWertV) gewährleistet.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beimisst. Soweit sie im bisherigen Verfahren nicht bereits anderweitig berücksichtigt wurden, sind sie durch marktübliche Zu- oder Abschläge gesondert zu berücksichtigen (§ 8 (3) ImmoWertV). Die Ermittlung der Werterhöhung bzw. Wertminderung hat marktgerecht zu erfolgen.

3.2.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Das zur Ermittlung des Verkehrswertes anzuwendende Wertermittlungsverfahren ist nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Der Bodenwert wird in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung der Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Der Gutachterausschuss wendet im vorliegenden Wertermittlungsfall das Ertragswertverfahren an, da das Objekt vermietbar ist und derartige gewerbliche Objekte unter Berücksichtigung ihrer Renditemöglichkeiten beurteilt werden. Sie werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auf der Grundlage des Ertragswertes gehandelt, weil die nachhaltig erzielbare Rendite für den Wert ausschlaggebend ist.

Die für die Verkehrswertermittlung im Ertragswertverfahren benötigten Daten stehen mit den marktüblichen Mieten sowie den vom Gutachterausschuss ermittelten und im Internet (www.immobiliemarkt.niedersachsen.de) veröffentlichten Liegenschaftszinssätzen zur Verfügung.

Der Gutachterausschuss wendet auch das Vergleichswertverfahren an, da eine ausreichende Anzahl vergleichbarer Objekte in den letzten Jahren veräußert wurde. Derartige Objekte werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auch auf der Grundlage des Vergleichswertes aufgrund direkter Marktinformationen gehandelt.

Die für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren benötigten Daten stehen mit geeigneten Kaufpreisen aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses zur Verfügung. Die ggf. zur Berücksichtigung abweichender Grundstücksmerkmale erforderlichen geeigneten Umrechnungskoeffizienten bzw. zur Anpassung der Wertverhältnisse erforderlichen Indexreihen liegen ebenfalls vor.

3.3 Bodenwert

Bei der Bodenwertermittlung ist nach § 41 ImmoWertV bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße zu prüfen, ob selbstständig nutzbare Teilflächen (z. B. freier Bau- platz) oder unterschiedliche Grundstücksqualitäten vorliegen. Der Bodenwert solcher Teilflächen ist getrennt zu ermitteln. Für das Wertermittlungsverfahren ist nur der Bodenwert anzusetzen, der für die baulichen Anlagen bzw. Art der Nutzung marktüblich ist. Die selbstständig nutzbare oder sonstige Teilfläche, die über die marktübliche Grundstücksgröße hinausgeht, ist in der Regel als besonderes objektspezifisches Grundstückmerkmal zu berücksichtigen. Die selbstständig nutzbaren oder sonstigen Teilflächen gehen mit ihrem vollen (Boden-)Wert in den Verkehrswert ein.

Der Bodenwert ist in der Regel ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) zu ermitteln (§ 40 (1) ImmoWertV). Dabei wird der Bodenwert aus einer ausreichenden Anzahl von Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke abgeleitet. Die Preise, die nicht im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommen und von ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen beeinflusst worden sind, dürfen nicht in das Vergleichswertverfahren einbezogen werden.

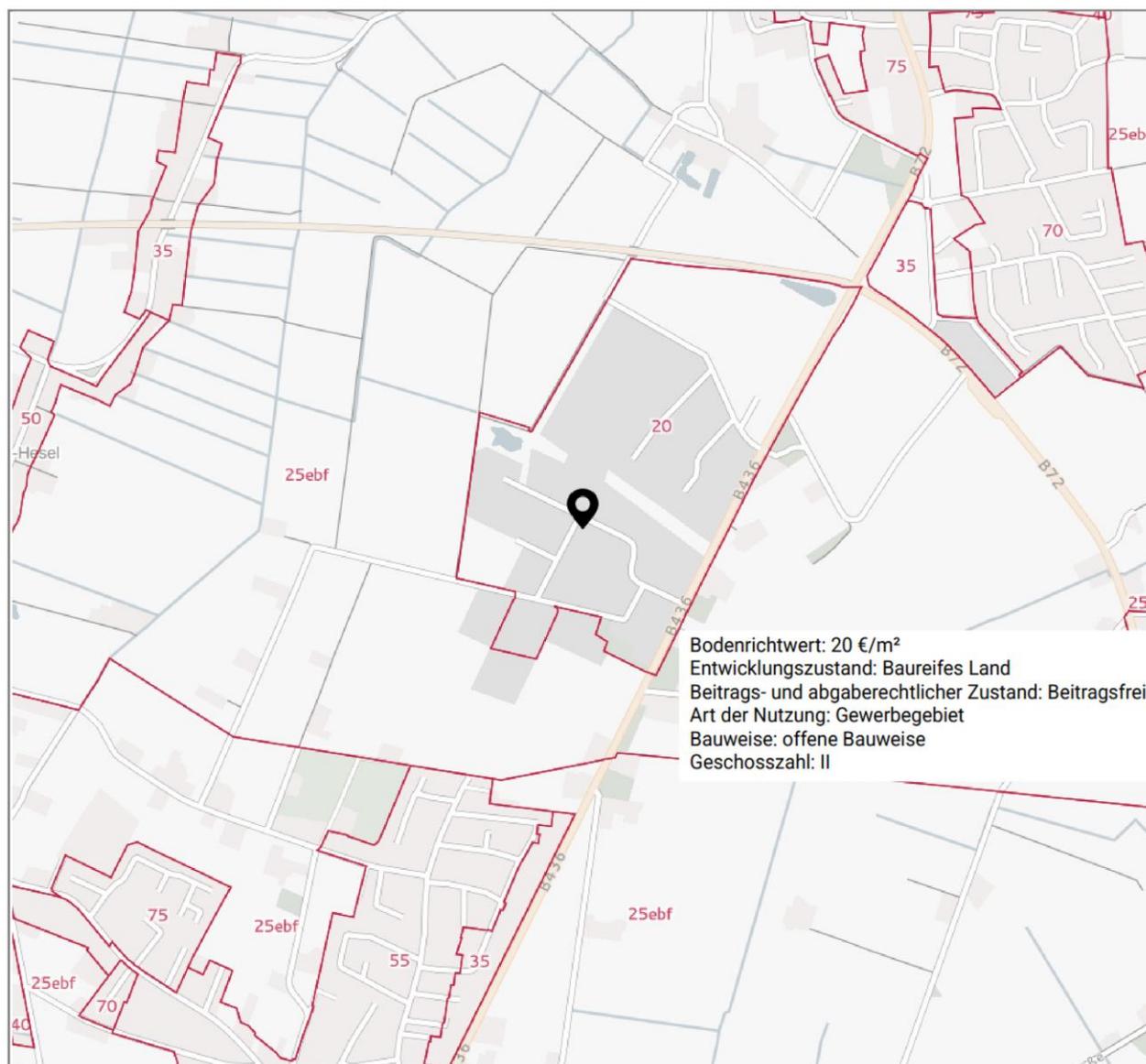
Der Bodenwert kann auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden (§ 40 (2) ImmoWertV). Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks, wie z. B. Art und Maß der baulichen Nutzung oder Erschließungszustand, übereinstimmen bzw. Unterschiede sachrecht berücksichtigt werden können.

3.3.1 Bodenrichtwerte

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Werte in €/m²)

Bodenrichtwertkarte Bauland auf der Grundlage der aktuellen amtlichen Geobasisdaten
Stichtag: 01.01.2024

Adresse: An der Fabrik 13, 26835 Hesel, Ostfriesland
Gemarkung: 0829 (Hesel), Flur: 24, Flurstück: 5/9



Quelle: Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses, Stichtag 01.01.2024

© 2024 GAG

Der Gutachterausschuss hat zum Stichtag 01.01.2024 für die das Wertermittlungsobjekt einschließende Zone einen Bodenrichtwert von 20 €/m² ermittelt. Dieser Wert gilt für ein Baugrundstück, bei dem Beiträge für die vorhandenen Erschließungsanlagen nicht mehr anfallen. Die wertbeeinflussenden Eigenschaften sind:

- Gewerbegebiet
- offene Bauweise
- zweigeschossige Bebauungsmöglichkeit

3.3.2 Objektspezifisch angepasster Bodenwert

Das Wertermittlungsobjekt weist eine Grundstücksgröße von insgesamt 3.351 m² auf. Für die vorhandene Bebauung verfügt das Wertermittlungsobjekt damit über eine marktübliche Größe. Weitere selbständig nutzbaren oder sonstigen Teilflächen, die über die marktübliche Grundstücksgröße hinausgehen, sind nicht vorhanden.

Bei der Ableitung des Bodenwertes aus dem Bodenrichtwert sind Abweichungen zwischen den individuellen Merkmalen des Wertermittlungsobjektes und denen des typischen Grundstücks, auf das sich der Bodenrichtwert bezieht, durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Derartige Abweichungen bzw. Besonderheiten sind im vorliegenden Fall nicht gegeben. Der Bodenwert ergibt sich somit mit dem Bodenrichtwert zu **20 €/m²**.

3.3.3 Gesamtbodenwert

Der Gesamtbodenwert ergibt sich abschließend wie folgt:

Fläche	Größe	Bodenwertansatz	Bodenwert
Baufläche (marktübliche Fläche)	3.351 m ²	20,00 €/m ²	67.020 €
sonstige Flächen (als boG zu berücksichtigen)	0 m ²	0,00 €/m ²	0 €
Bodenwert insgesamt	3.351 m²		67.020 €

3.4 Allgemeines Ertragswertverfahren

Im Ertragswertverfahren (§§ 27 - 30 ImmoWertV) wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Das allgemeine Ertragswertverfahren (§ 28 ImmoWertV) geht von der Annahme aus, dass der Grundstückswert sich als gegenwärtiger Wert (Barwert) aller künftigen Reinerträge ergibt, die der Eigentümer aus seinem Grundstück erzielen kann.

Bei der Ermittlung der Barwerte ist zwischen den beiden Bestandteilen des Grundstücks

- Grund und Boden
- Gebäude und Außenanlagen

zu unterscheiden.

Der Grund und Boden ist ein unbegrenzt nutzbares Wirtschaftsgut. Er verzinst sich deshalb im Sinne eines Dauerertrages. Infolgedessen kann der auf den Grund und Boden entfallende Reinertragsanteil als Jahresbetrag einer ewigen Rente kapitalisiert werden. Der Barwert dieser ewigen Rente entspricht somit dem Bodenwert.

Der auf die Gebäude und Außenanlagen entfallende Reinertragsanteil ist dagegen nur ein begrenzter Ertrag. Er kann daher auch nur als Jahresbetrag einer Zeitrente betrachtet werden, deren gegenwärtiger Wert (Barwert) zu ermitteln ist.

Zur Durchführung des Ertragswertverfahrens ist es deshalb erforderlich, den aus dem gesamten Grundstück zu erzielenden Reinertrag für die Kapitalisierung aufzuteilen. Das geschieht, indem man zunächst den Reinertragsanteil des Bodens (der marktüblichen Grundstücksgröße) als Jahresbetrag einer ewigen Rente ermittelt. Die Differenz zum Reinertrag ist der auf das Gebäude entfallende Reinertragsanteil, aus dem durch Kapitalisierung (Aufzinsung) der Gebäudeertragswert ermittelt wird.

Der Ertragswert ergibt sich sodann aus der Summe von Gebäudeertragswert und Bodenwert (der marktüblichen Grundstücksgröße) unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

3.4.1 Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen

Rohertrag

Der Rohertrag (§ 31 (2) ImmoWertV) ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen. Daher sind im Ertragswertverfahren neben den tatsächlichen Mieten auch die marktüblich erzielbaren Mieten zu ermitteln. Die tatsächlichen Erträge sind zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind. Die Höhe der marktüblich erzielbaren Mieten ist insbesondere abhängig von der Lage des Objektes, bzw. der Lage der Mieträume im Objekt selbst, der Wohn- bzw. Nutzfläche, dem Alter des Objektes und der Ausstattung.

Marktüblich erzielbare Erträge sind die nach den Marktverhältnissen am Wertermittlungsstichtag für die jeweilige Nutzung vergleichbaren, durchschnittlich erzielten Erträge. Anhaltspunkte für die Marktüblichkeit von Erträgen vergleichbar genutzter Grundstücke liefern z. B. Vergleichsmieten, geeignete Mietspiegel oder Mietpreisübersichten.

Aufgrund der Lage und der Eigenschaften des Mietobjektes werden folgende Mieten vom Gutachterausschuss als marktüblich angesetzt:

Nutzung / Lage	Wohn- / Nutzfläche	Miete	Monatsmiete
Betreiberwohnung	101 m ²	5,00 €/m ²	505 €
Lagerhalle	507 m ²	2,00 €/m ²	1.014 €
Freifläche (Außenlager)			200 €
Summe Monatsmiete			1.719 €
jährlicher Rohertrag			20.628 €

Bewirtschaftungskosten / Reinertrag

Der jährliche Reinertrag (§ 31 (1) ImmoWertV) ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (BWK). Als Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV) sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Berücksichtigungsfähige Bewirtschaftungskosten sind die Betriebskosten (Steuern, Abgaben, Versicherungsprämien soweit Bestandteil der Miete und nicht durch Umlagen erhoben), die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Die Bewirtschaftungskosten sind gemäß Anlage 3 der ImmoWertV anzusetzen.

An Bewirtschaftungskosten werden für das Wertermittlungsobjekt vom Gutachterausschuss modellkonform (Ansätze der ImmoWertV) **24 %** angesetzt. Der jährliche Reinertrag ergibt sich somit wie folgt:

jährlicher Rohertrag		20.628 €
Bewirtschaftungskosten	24 % des Rohertrages	-4.951 €
jährlicher Reinertrag		15.677 €

Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz

Die Liegenschaftszinssätze (§ 21 (2) ImmoWertV) sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Der Liegenschaftszinssatz, der der Ermittlung des Barwerts des Reinertrags zugrunde zu legen ist, richtet sich nach der Art des Objektes und den zum Wertermittlungsstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnissen. Dieser ist auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen (objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz nach § 33 ImmoWertV).

Nach Untersuchungen des Gutachterausschusses (Ergebnisse unter www.immobiliemarkt.niedersachsen.de) verzinsen sich Objekte wie das Wertermittlungsobjekt (Lager- / Produktionshalle) im Mittel zum Stichtag 01.01.2024 zu 3,4 %. Nach Anpassung auf das Wertermittlungsobjekt (Lage, Restnutzungsdauer) und auf den Wertermittlungsstichtag ergibt sich der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zu rd. **4,0 %**.

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer (§ 4 (3) ImmoWertV) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen können die Restnutzungsdauer verlängern bzw. verkürzen.

Der Gutachterausschuss setzt unter diesen Gegebenheiten eine Restnutzungsdauer von **18 Jahren** (s. Kapitel 2.6) für das Wertermittlungsobjekt an.

Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen

Vom jährlichen Reinertrag ist zunächst der Anteil abzuziehen, der auf die Verzinsung der zur Erzielung der angesetzten Erträge erforderlichen Grundstücksfläche entfällt (Reinertragsanteil der marktüblichen Grundstücksgröße). Nach Abzug dieser Bodenwertverzinsung verbleibt der Reinertragsanteil der baulichen Anlagen. Der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlagen ergibt sich nun durch Multiplikation des Reinertragsanteils der baulichen Anlagen mit dem Barwertfaktor für die Kapitalisierung (Kapitalisierungsfaktor). Der Kapitalisierungsfaktor ist auf der Grundlage der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes entsprechend der Berechnungsvorschrift in § 34 (2) ImmoWertV zu ermitteln.

Der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlagen ergibt sich somit wie folgt:

jährlicher Reinertrag		15.677 €
Bodenwertverzinsung	4,0 % von 67.020 €	-2.681 €
Reinertrag der baulichen Anlagen		12.996 €
Kapitalisierungsfaktor	(Zinssatz: 4,0 % RND: 18 Jahre)	12,6593
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen		164.526 €

3.4.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss beimisst. Bei der Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwertes ist der Werteeinfluss von allgemeinen Grundstücksmerkmalen bereits berücksichtigt. Dabei handelt es sich um wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten (§ 8 (2) ImmoWertV).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss beimisst. Soweit sie im bisherigen Verfahren nicht bereits anderweitig berücksichtigt wurden, sind sie durch marktübliche Zu- oder Abschläge gesondert zu berücksichtigen (§ 8 (3) ImmoWertV). Die Ermittlung der Werterhöhung bzw. Wertminderung hat marktgerecht zu erfolgen.

Zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen gehören im Wesentlichen besondere Ertragsverhältnisse, Baumängel und Bauschäden, Bodenverunreinigungen sowie grundstücksbezogene Rechte und Belastungen (u. a. Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte, wohnungs- und mietrechtliche Bindungen).

Bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße ist der Wert der selbstständig nutzbaren oder sonstigen Teilfläche in der Regel ebenfalls als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen (§ 41 ImmoWertV).

Die Wertminderung aufgrund von Baumängeln und Bauschäden bestimmt sich nach Erfahrungswerten, unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder auf der Grundlage der für ihre Beseitigung am Wertermittlungsstichtag erforderlichen Kosten. Die Baumängel und Bauschäden sind in der Gebäudebeschreibung aufgelistet. Dabei ist zu beachten, dass in dem Wertermittlungsverfahren bereits ein baujahrstypischer Zustand erfasst wird. Nur überdurchschnittliche Baumängel und Bauschäden sind wertmindernd anzusetzen.

Im vorliegenden Fall ist der unterdurchschnittliche Zustand als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen. Nach sachverständiger Einschätzung des Gutachterausschusses wird dies mit einem Abschlag in Höhe von **15 %** des vorläufigen Ertragswerts der baulichen Anlagen berücksichtigt. Mit einem vorläufigen Ertragswert der baulichen Anlagen in Höhe von 164.526 € ergibt sich der **Abschlag zu 24.679 €**.

3.4.3 Ertragswert

Aus der Summe von Bodenwert (der marktüblichen Grundstücksgröße) und vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen errechnet sich zunächst der vorläufige Ertragswert des Wertermittlungsobjekts.

Im nächsten Schritt ist zu prüfen, ob eine weitere Marktanpassung erforderlich ist. Dies ist hier nicht der Fall, da marktübliche Mieten und ein auf den Wertermittlungstichtag angepasster Liegenschaftszins verwendet wurden.

Der Ertragswert ergibt sich dann abschließend aus dem (marktangepassten) vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts wie folgt:

Bodenwert der marktüblichen Fläche	67.020 €
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	164.526 €
(marktangepasster) vorläufiger Ertragswert	231.546 €
Ansatz besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-24.679 €
Ertragswert	206.867 €
Verkehrswert des Grundstücks nach dem Ertragswertverfahren (gerundet)	207.000 €

3.5 Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV) leitet den Verkehrswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder mit Hilfe eines Vergleichsfaktors ab.

Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind, die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen (§ 25 ImmoWertV). Die Werteeinflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale sind zu bereinigen. Kaufpreise, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind, sind ungeeignet, wenn sie erheblich von den Kaufpreisen in vergleichbaren Fällen abweichen (§ 9 ImmoWertV).

Eine hinreichende Übereinstimmung mit dem Wertermittlungsobjekt liegt vor, wenn sich etwaige Abweichungen bei Vorliegen einer hinreichend großen Anzahl von Kaufpreisen in ihren Auswirkungen auf die Preise ausgleichen oder in sachgerechter Weise berücksichtigen lassen. Hierfür sind die allgemeinen Wertverhältnisse sowie die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale wie die Lage, der Entwicklungszustand, die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzbarkeit, die Bodenbeschaffenheit, die Grundstücksgröße, der Grundstückszuschnitt und der beitragsrechtliche Zustand sowie bei bebauten Grundstücken auch die Art der baulichen Anlagen, der bauliche Zustand, die Wohn- oder Nutzfläche, die energetischen Eigenschaften und die Restnutzungsdauer zu beurteilen.

Vergleichsfaktoren (§ 20 ImmoWertV) sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Geeignete Bezugseinheiten können z. B. der marktüblich erzielbare jährliche Ertrag (Ertragsfaktor) oder eine Flächen- oder Raumeinheit der baulichen Anlagen (Gebäudefaktor) sein. Vergleichsfaktoren werden für einzelne Grundstücksarten und gegebenenfalls Grundstücksteilmärkte aus einer ausreichenden Anzahl von geeigneten Kaufpreisen abgeleitet. Zur Ableitung werden geeignete statistische Verfahren herangezogen. Die wertbeeinflussenden Unterschiede zwischen den Grundstücksmerkmalen des Normobjekts und des Wertermittlungsobjekts sowie die Unterschiede zwischen den allgemeinen Wertverhältnissen werden mit Hilfe geeigneter Umrechnungskoeffizienten bzw. geeigneter Indexreihen oder in anderer sachgerechter Weise (z. B. mit Hilfe einer geeigneten mehrdimensionalen Schätzfunktion) berücksichtigt (objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

- auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder
- durch Multiplikation des objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts.

Eine zusätzliche Marktanpassung ist nicht erforderlich, soweit die Vergleichspreise oder der Vergleichsfaktor die Marktlage bereits hinreichend berücksichtigen. Ist aufgrund ergänzender Analysen und sachverständiger Würdigung eine zusätzliche Marktanpassung erforderlich, ist diese durch Zu- oder Abschläge vorzunehmen und zu begründen.

Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der gegebenenfalls erforderlichen Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

3.5.1 Ermittlung des vorläufigen Vergleichswertes

Für die Bewertung werden im vorliegenden Fall geeignete Kaufpreise vergleichbarer Objekte aus der Kaufpreissammlung herangezogen. Sonderfälle, wie Verwandtschaftskäufe oder Liebhaberpreise sind ausgeschlossen worden. Für den Bereich Ost-/Frieslands lässt sich die Stichprobe wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich
Kaufzeitpunkt	2020 - 2024
Lage (Bodenrichtwert)	10 – 40 €/m ²
Originäres Baujahr	1985 - 2005
Grundstücksgröße	1.000 – 5.000 m ²
Wohn-/Nutzfläche	300 – 900 m ²

Das arithmetische Mittel der Vergleichspreise liegt bei 499 €/m², der gegenüber Extremwerten robustere Median bei 530 €/m². Hieraus leitet der Gutachterausschuss einen geeigneten mittleren Vergleichspreis von rd. **520 €/m²** Wohn-/Nutzfläche ab.

Das mittlere Baujahr beträgt 1998, die mittlere Grundstücksfläche rd. 2.500 m², der mittlere Bodenrichtwert 20 €/m² und die mittlere Wohn-/Nutzfläche 600 m². Damit stimmen die Mittelwerte der Vergleichsobjekte weitgehend mit den Objektdaten des Wertermittlungsobjekts überein.

Der vorläufige Vergleichswert berechnet sich aus dem mittleren Vergleichspreis (520 €/m²) durch Multiplikation mit der Objektgröße (608 m² Wohn-/Nutzfläche). Damit ergibt sich der **vorläufige Vergleichswert** zu **316.160 €**.

3.5.2 Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert

Eine zusätzliche Marktanpassung ist nicht erforderlich, da der vorläufig ermittelte Vergleichswert die Marktlage bereits hinreichend berücksichtigt.

3.5.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Der Gutachterausschuss hält wie im vorstehenden Wertermittlungsverfahren einen **Abschlag** aufgrund der dort berücksichtigten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (unterdurchschnittlicher Zustand) in Höhe von **24.679 €** für erforderlich.

Die aufgeführten Vergleichsobjekte verfügen überwiegend über eine höherwertigere Bauausführung (u. a. gedämmte Warmlager, Industrieboden) und gepflegtere Außenanlagen. Der Gutachterausschuss hält beim Wertermittlungsobjekt deshalb einen **Abschlag** in Höhe von **25 %** des vorläufigen Vergleichswertes für erforderlich und angemessen.

3.5.4 Vergleichswert

Der Vergleichswert des Wertermittlungsobjekts ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (boG).

Der Vergleichswert ergibt sich somit abschließend wie folgt:

Wohn-/Nutzfläche		608 m ²
mittlerer Vergleichspreis		520 €/m ²
(marktangepasster) vorläufiger Vergleichswert		316.160 €
Ansatz boG (einfachere Bauausführung, Kaltlager)	-25%	-79.040 €
Ansatz boG (Zustand, wie im Ertragswertverfahren)		-24.679 €
Vergleichswert		212.441 €
Verkehrswert des Grundstücks nach dem Vergleichswertverfahren (gerundet)		212.000 €

3.6 Verkehrswert

Nach § 6 der ImmoWertV ist der Verkehrswert nach den Ergebnissen der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen.

Die Marktlage ist beim Ertragswert (207.000 €) durch Verwendung marktgerechter Mieten und beim Vergleichswert (212.000 €) durch zum Wertermittlungsstichtag aktuelle Vergleichsfälle berücksichtigt. Die angewandten Wertermittlungsverfahren sind aussagefähig und führen nach Einschätzung des Gutachterausschusses hinreichend genau zum Verkehrswert des Wertermittlungsobjektes.

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände und insbesondere der lokalen Marktsituation wird der Verkehrswert, gestützt auf die vorstehenden Berechnungen und Untersuchungen, für das Wertermittlungsobjekt Hesel, An der Fabrik 13 zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 15.10.2024 mit rund

210.000 €

(in Worten: zweihundertzehntausend Euro)

ermittelt.

Leer, den 15.10.2024

von Aswegen	Homes	Folkerts
Gutachter	Vorsitzender	Gutachter

Anlagen zum Gutachten**Berechnungen****Berechnung der Brutto-Grundflächen**

nach DIN 277 (Ausgabe 277-1:2005-02)

	Länge	Breite	Fläche
	30,45 m	x 20,61 m	= 627,57 m ²
+	5,40 m	x 1,26 m	= 6,80 m ²
			= 634,4 m²
Bruttogrundfläche = rd.			634 m²

Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

(Auszug aus Bauakte)

III. Berechnung der Wohn- und Nutzflächen**EG:**

Flur:	1,39	x	2,25	x	0,97	3,02 qm	
	3,76	x	2,24	x	0,97	8,17 qm	
	-0,76	x	0,76	x	0,97	-0,56 qm	
	1,08	x	1,25	x	0,97	1,30 qm	
	2,26	x	2,76	x	0,97	6,05 qm	
	-0,76	x	0,39	x	0,97	-0,29 qm	
							17,70 qm
Kochen/ Essen:	5,00	x	3,51	x	0,97	17,02 qm	
							17,02 qm
Vorrat:	2,12	x	2,26	x	0,97	4,64 qm	
	-0,76	x	0,76	x	0,97	-0,56 qm	
							4,08 qm
Bad:	2,89	x	2,64	x	0,97	7,37 qm	
	-0,76	x	0,76	x	0,97	-0,56 qm	
							6,81 qm
Schlafen 1:	3,51	x	5,00	x	0,97	17,02 qm	
							17,02 qm
Schlafen 2:	3,01	x	3,50	x	0,97	10,22 qm	
	-0,76	x	0,76	x	0,97	-0,56 qm	
							9,66 qm
Wohnen:	5,39	x	5,00	x	0,97	26,14 qm	
							26,14

Wohnfläche 98,43 qm

Lagerhalle: 20,27 x 25,00 506,75 qm

NUTZFLÄCHE 506,75 QMWohnfläche ohne Putzabzug: $98,43 \text{ m}^2 / 0,97 = 101,47$ **rd. 101 m²**

Merkblatt Gutachterausschuss

Das vorstehende Gutachten wurde durch den „Gutachterausschuss für Grundstückswerte“ nach gemeinsamer, nicht öffentlicher Beratung beschlossen.

Der Gutachterausschuss setzt sich zusammen aus dem Vorsitzenden, seinen Stellvertretern und ehrenamtlichen weiteren Gutachtern. Die Mitglieder, die gemäß § 192 BauGB in der Wertermittlung von Grundstücken erfahren sind und über besondere Sachkunde für die verschiedenen Grundstücksarten und Gebietsteile des Zuständigkeitsbereichs verfügen, werden vom Vorsitzenden auf die Dauer von 5 Jahren bestellt.

Im Einzelfall wird der Gutachterausschuss in der Besetzung mit dem Vorsitzenden oder einem seiner Stellvertreter und zwei ehrenamtlichen Gutachtern tätig.

Ein Gutachter ist von der Mitwirkung ausgeschlossen, wenn er oder seine Verwandten an dem Grundstück persönlich oder wirtschaftlich interessiert sind, wenn er in der Angelegenheit ein Parteigutachten abgegeben hat oder er bei jemandem beschäftigt ist, der an dem Ergebnis des Gutachtens ein persönliches oder wirtschaftliches Interesse hat.

Der Gutachterausschuss hat sein Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen abzugeben und zu begründen. Er ist an Weisungen nicht gebunden.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ist bei der örtlichen Regionaldirektion des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) eingerichtet. Die Geschäftsstelle beschafft die für die Erstattung des Gutachtens erforderlichen Unterlagen und bereitet die Beratung vor.

Gemäß § 193 BauGB haben Gutachten keine bindende Wirkung, soweit nichts anderes bestimmt oder vereinbart ist.

Ausfertigungen:

1. Auftraggeber: (1-fach über beBPO)

Amtsgericht Leer
Wörde 5
26789 Leer

Hiermit wird beglaubigt, dass diese Abschrift einschließlich Anlagen mit der Urschrift des Verkehrswertgutachtens übereinstimmt.

**Landesamt für GeoInformation und Landesvermessung
Niedersachsen (LGLN) – Regionaldirektion Aurich
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
für Grundstückswerte Aurich**

Westerende 2-4, 26789 Leer
Telefon: 0491 - 8008 232 Fax: 0491 - 8008 250
E-Mail: gag-aur@lgl.niedersachsen.de

Leer, den 22.10.2024





(Janssen)